

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SOUTHEAST ASIA PROPERTIES & FINANCE LIMITED

華信地產財務有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(證券代號：252)

須予披露的交易：
出售附屬公司

本公司董事會欣然宣佈，賣方(本公司於當中擁有約95%間接股權之一間本公司間接附屬公司)、買方(一名獨立第三方)及本公司(作為賣方擔保人)於二零二零年十月二十三日交易時段後訂立出售協議，據此，(a)賣方同意出售銷售股份及銷售貸款，代價為180,000,000港元(可予調整)；及(b)本公司同意保證賣方會妥實遵守及履行出售協議所載的所有協議、義務、承擔、擔保及承諾，惟該保證限於賣方於出售協議及其他根據出售協議訂立之文件下的責任之95%。

由於出售協議項下擬進行的交易之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，根據上市規則第14章，出售協議的執行構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則之通告及公佈規定。

緒言

本公司董事會欣然宣佈，賣方(本公司於當中擁有約95%間接股權之一間本公司間接附屬公司)、買方(一名獨立第三方)及本公司(作為賣方擔保人)於二零二零年十月二十三日交易時段後訂立出售協議，據此，(a)賣方同意出售銷售

股份及銷售貸款，代價為180,000,000港元(可予調整)；及(b)本公司同意保證賣方會妥實遵守及履行出售協議所載的所有協議、義務、承擔、擔保及承諾，惟該保證限於賣方於出售協議及其他根據出售協議訂立之文件下的責任之95%。

出售協議

日期

二零二零年十月二十三日(交易時間結束後訂約方簽署)

訂約方

- (i) 南星塑膠廠有限公司，本公司的一間間接附屬公司，其中本公司擁有約95%的間接股權(作為賣方)
- (ii) 旭輝地產202006有限公司(作為買方)
- (iii) 本公司(作為賣方的擔保人)

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售的資產

賣方將予出售的資產包括出售股份，即賣方實益擁有的Nan Sing Investment的全部已發行股本及出售貸款。

Nan Sing Investment為南星置業全部已發行股本的合法及實益擁有人。南星置業的主要資產是其在土地上的權益。

代價及支款條款

根據出售協議之條款，代價總額為180,000,000港元(可予調整)，並由買方按以下方式支付予賣方：

- (i) 買方於簽署出售協議後向賣方支付18,000,000港元作為按金(「按金」)；及
- (ii) 買方須於完成日期向賣方支付代價餘額162,000,000港元(可予調整)。

交付草擬完成管理賬目及完成賬目

賣方將促使南星投資集團自二零二零四月一日至完成日期之草擬綜合管理賬目(包括損益賬目)(「**完成管理賬目**」)於完成日期前交付予買方。代價將根據完成管理賬目向上或向下調整。於完成日期：

- (i) 倘完成資產淨值為正數，買方須向賣方支付經調整代價金額(為完成管理賬目所載的完成資產淨值)(「**第一次經調整代價**」)；或
- (ii) 倘完成資產淨值為負數，賣方須向買方支付第一次經調整代價金額。

於完成日期後六十日內，賣方將促使由南星置業的現任核數師審計完成管理賬目(「**完成賬目**」)。倘完成管理賬目所載的完成資產淨值與完成賬目所載的完成資產淨值有任何差異，則代價將作進一步調整(「**第二次經調整代價**」)。第二次經調整代價將根據出售協議於協定或確定完成賬目後的十個營業日內支付。

根據目前可得資料，並就董事會所知、所悉及所信，第一次經調整代價及第二次經調整代價(如有)金額不大。

代價基準

代價乃由賣方及買方經公平磋商後按一般商業條款(不限於此)釐定，並經參考：
(i)南星投資集團的財務狀況；(ii)南星置業於二零一四年支付71,800,000港元收購土地的過往代價；(iii)當地類似性質物業的現行市場價格；及(iv)目前香港物業市場氣氛。

完成

完成將於完成日期(即二零二一年一月二十五日)下午二時或之前或賣方與買方可能書面協定之有關較後日期進行。

倘因買方未能履行協議而不能完成，賣方將可向買方發出書面通知以取消出售協議，並可沒收按金。若未能履行協議之一方為賣方，則賣方須立即將按金退還買方，則買方已付的按金應即時退還予買方，且買方有權向賣方追討因賣方無法達致完成而導致買方可能蒙受的有關損害的賠償。

完成後，南星投資集團將不再為本公司的間接附屬公司。

保證及聲明

賣方就南星投資集團直至完成日期之財務狀況已向買方作出若干保證及聲明。

擔保

根據出售協議，本公司同意保證賣方會妥實遵守及履行出售協議所載的所有協議、義務、承擔、擔保及承諾，惟該保證限於賣方於出售協議及其他根據出售協議訂立之文件下的責任之95%。

所得款項用途

董事會預計本集團錄得出售事項的應佔淨收益將約為52,000,000港元，其乃經參考(i)代價(可予調整)與(ii)下列(a)南星投資集團於二零二一年一月二十五日的估計資產淨值；(b)銷售貸款之金額；及(c)有關出售事項的估算開支及支出的總額計算其差額。本公司錄得因出售事項而導致的實際收益或虧損金額，將須待本公司核數師進行審閱及最終核計後，方可作實。本集團將就出售事項錄得的實際收益或虧損將視乎於完成日期本集團財務報表入賬的南星投資集團公允價值而定，故可能與上述金額不同。預期出售事項所得款項淨額將用於再投資於可能出現之其他潛在項目及／或業務機會以及用作本集團一般營運資金及業務發展。

無論如何，董事會預計出售事項概不會對本集團之財務狀況造成重大不利影響。

土地資料

土地位於香港北角英皇道111號。面積約為9,336平方尺。於本公告日期，南星置業已開始開發該土地，並正在該土地上或其中一部分建造新建築物。

出售事項之理由

董事會認為，出售事項為根據出售協議出售出售股份及出售貸款以變現本集團之投資之良機。出售事項之所得款項可進一步加強本集團之現金流量，而出售事項將使本集團可改善流動資金，並可使本集團重新分配資源以作日後發展之用。

董事會認為，出售事項及出售協議之條款(包括代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及本公司股東之整體利益。

有關本集團及買方的資料

本集團之主要業務為投資控股、物業投資、發展及出租、生產及分銷塑膠包裝材料及經紀及證券保證金融資。

買方之主要業務為投資控股。

南星投資集團之財務資料

以下是二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日南星置業的經審核財務資料：

	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 港元	截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 港元
資產淨值	23,134,191	28,046,151
除稅及非經常性項目前淨虧損	4,789,677	5,653,842
除稅及非經常性項目後淨虧損	4,911,960	5,735,532

於二零二零年九月三十日，Nan Sing Investment的未經審核負債淨額約為23,392港元。

上市規則的涵義

由於一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，根據上市規則第14章，出售協議的執行構成了本公司之須予披露交易，因此需遵守通告及公佈規定，但不受股東批准的要求。

釋義

在本公告中，除文意另有所指外，以下表述具有以下含義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	華信地產財務有限公司，一家於香港註冊成立的有限責任公司，其發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成轉讓銷售貸款的所有權、權利、利益及權益及買賣銷售股份
「完成日期」	指	完成轉讓銷售貸款的所有權、權利、利益及權益及買賣銷售股份，其應於二零二一年一月二十五日或賣方與買方可能書面協定之有關較後日期進行
「代價」	指	買方根據出售協議應付賣方的代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據出售協議售出出售股份及出售貸款予買方
「出售協議」	指	賣方，買方與本公司之間就出售事項訂立的日期為二零二零年十月二十三日的協議

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)
「土地」	指	分別於土地註冊處註冊作為內地段第2273號A段第一分段及內地段第2273號餘段的所有該等地塊，連同建於該等地塊上的院宅、架設物及建築物
「土地註冊處」	指	香港特別行政區政府土地註冊處
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南星投資集團」	指	Nan Sing Investment及南星置業
「Nan Sing Investment」	指	Nan Sing Investment Limited，賣方的全資子公司，一家在英屬維爾京群島註冊成立的股份有限公司，其主要業務為投資控股
「南星置業」	指	南星置業有限公司，Nan Sing Investment的全資子公司，一家在香港註冊成立的私人股份有限公司
「完成資產淨值」	指	於完成日期營業時間結束時，南星投資集團所有資產總額(除土地、位於土地的動產及任何遞延稅項資產外)減去南星投資集團所有負債總額(除銷售貸款外)
「買方」	指	旭輝地產202006有限公司，一家在英屬維爾京群島註冊成立的股份有限公司

「銷售貸款」	指	南星投資集團於完成時共結欠賣方之貸款
「出售股份」	指	1股Nan Sing Investment之股份，即Nan Sing Investment全部已發行股份
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	南星塑膠廠有限公司，一家在香港註冊成立的私人有限公司，也是本公司的間接子公司，本公司擁有其約95%的間接股權
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

承董事會命
華信地產財務有限公司
 主席兼董事總經理
蔡乃端

香港，二零二零年十月二十三日

於本公佈日期，董事會的成員為(1)執行董事蔡乃端先生及蔡基鴻先生；(2)非執行董事陳文漢先生、蔡奕忠先生、蔡漢榮先生及蔡穎雯女士；及(3)獨立非執行董事陳兆庭先生、郭良先生、黃錫強先生及徐家華先生。